

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
80	57	23

N° de la séance : 54

Objet de la délibération : DGA / DEAD - Sophia Antipolis Habitat - Mise en oeuvre de la loi ELAN - Cession des participations détenues par les collectivités locales et pacte engageant pour le logement social - Approbation du choix de l'offre et autorisation de signature

☒ Original
▪ Expédition certifiée conforme à l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2020.285

Date de la convocation :
Le 15/12/2020

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **21 DEC. 2020**

de la réception s/Préfecture
en date du **21 DEC. 2020**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 21 décembre 2020

L'an deux mil vingt et le 21 décembre à 16h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Chapiteau des Espaces du Fort Carré - avenue du 11 novembre en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Jean-Pierre CAMILLA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Jacques GENTE, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Marie ANASSE, Geneviève PIERRAT, Simone TORRES-FORET DODELIN, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Catherine LANZA, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Carole BONAUT, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, Eric PAUGET, David SIMPLOT, Hassan EL JAZOULI, Isabelle GARCIA, Marion MUSSO, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

PROCURATIONS :

François WYSZKOWSKI à Eric MELE, René TRASTOUR à Alexis ARGENTI, Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Bernard GARNIER à Céline LAMBIN, Yves DAHAN à Hassan EL JAZOULI, Audouin RAMBAUD à Eric DUPLAY, Serge AMAR à Jacques GENTE, Nathalie DEPETRIS à Anne-Marie BOUSQUET, Khéra BADAoui HUGUENIN VUILLEMIN à Alexia MISSANA

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Emmanuel DELMOTTE, Monique GAGEAN, François ZEMA, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Laurent CHARTIER, Françoise THOMEL, Olivia LEVINGSTON, Valérie ROLLAND, Marc BORIOSI, Marie OZENDA, Aline ABRAVANEL, Alain BERNARD

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Madame NASICA,

La politique du logement et de l'habitat est un élément essentiel pour la qualité de vie de nos concitoyens.

La commune d'Antibes a fondé dès 1973 la Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'ANTIBES JUAN-LES-PINS, la SACEMA, dans le but de construire et gérer des logements sociaux pour son compte.

Depuis lors, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) qui en a désormais la compétence, et la Commune de Vallauris, dans le cadre d'une fusion avec la SEMIVAL, l'ont rejoint au capital de cette société qui se dénomme désormais Sophia Antipolis Habitat (SAH).

A ce jour, le capital social de la SAH est fixé à 396 840,79 € divisé en 26 031 actions dont la répartition est la suivante :

- 14 399 actions, soit 55,30 %, pour la Commune d'Antibes ;
- 4 182 actions, soit 16,10 %, pour la CASA ;
- 2 975 actions, soit 11,40 % pour la Commune de Vallauris.

Le reste de l'actionnariat, soit 4 475 actions, ou 17,20 % des actions, est détenu par des personnes privées (Caisse d'Epargne, Caisse des Dépôts, ...).

En ce qui concerne son patrimoine, la SAH compte, au 31 décembre 2019, 1 723 logements :

- 1 597 logements PLUS / PLAI / PLS ;
- 39 en foyer de jeunes travailleurs (soit 48 lits) ;
- 16 en logements d'urgence ;
- 71 en résidence sociale.

Elle devrait compter environ 2 000 logements à l'issue des opérations de construction en cours à l'horizon 2022.

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, a imposé au secteur du logement social une restructuration.

Ainsi, l'article 81, codifié à l'article L481-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, prévoit, à compter du 1^{er} janvier 2021, l'obligation pour tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant moins de 12 000 logements sociaux d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Or, la SAH n'atteint pas le seuil réglementaire imposé, ce qui l'oblige à s'adosser à un groupe plus important.

La loi ne prévoit aucune obligation quant au choix du nouveau « Groupe » appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit de dédommagement pour les Collectivités membres, alors que ces dernières ont contribué, année après année, à la réalisation et à la pérennisation des logements sociaux.

Dans ce contexte, en l'absence de procédure particulière décidée, la filialisation directe ou indirecte se serait traduite par une difficulté, voire une impossibilité, d'influer sur la stratégie de ce « Groupe », que ce soit en termes de production de logements sociaux ou de rénovation du parc existant. Elle se serait également traduite par une perte, au moins partielle, de maîtrise des attributions des logements par les élus locaux.

Aussi, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de consultation ouverte à l'effet de parvenir, avant le 31 décembre 2020, à la cession des actions détenues dans la société, permettant ainsi d'atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés, à savoir :

- La poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité et du bon entretien du parc immobilier ;
- La maîtrise de l'attribution des logements ;
- La juste valorisation du patrimoine de la Société.

A ce titre, dans le souci de susciter la meilleure proposition, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de publicité préalable afin de permettre à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester.

C'est en ce sens que les assemblées délibérantes des Collectivités se sont prononcées :

- Par une délibération du 14 septembre 2020 pour la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS ;
- Par une délibération du 25 septembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- Par une délibération du 29 septembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS.

Dans ce cadre, la procédure de consultation transparente et concurrentielle s'est déroulée de la manière suivante :

- Remise de la première offre de six candidats aux Collectivités le 29 octobre 2020 ;
- Organisation du premier entretien avec les candidats par visioconférence le 12 novembre 2020 ;
- Remise de la seconde offre des candidats aux Collectivités le 19 novembre 2020 ;
- Organisation du second entretien avec les candidats en présentiel en Mairie d'Antibes le 23 novembre 2020 ;
- Remise de l'offre finale des candidats aux Collectivités le 26 novembre 2020.

L'analyse des offres des candidats s'est portée prioritairement sur les 4 thématiques suivantes :

- La poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité, notamment environnementale, et du bon entretien du parc immobilier existant ;
- La maîtrise par les Collectivités de l'attribution des logements ;
- La reprise de l'ensemble des contrats de travail en cours au sein de la SAH et le maintien des dispositions contenues dans les contrats ;
- La juste valorisation du patrimoine de la SAH.

Au regard de ces éléments, la proposition formulée par la société ERILIA est apparue la meilleure sur l'ensemble des critères imposés par les Collectivités :

- En matière de développement de l'offre de logement, avec un engagement quantitatif et qualitatif de production de 3263 logements nouveaux, dont 2108 logements locatifs sociaux ;
- En matière de réhabilitation et de rénovation énergétique, avec un engagement à réhabiliter 441 logements, dont 173 logements pour une réhabilitation énergétique ;
- En matière d'attribution des logements, en proposant que les collectivités soient majoritaires (5 sièges en sus des membres de droit) et assurent la présidence au sein de la future CALEOL ;
- En matière de garanties concernant les conditions et modalités de reprise des salariés qui conserveront leurs salaires et avantages acquis, et qui bénéficieront en plus de l'ensemble des avantages existants au sein d'ERILIA.

Conformément au cadre prévu par la procédure de consultation, l'ensemble de ces engagements est formalisé au sein d'un Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social conclu entre les Collectivités et ERILIA, ayant vocation à traduire les engagements contractuels des parties pour une durée de 10 ans.

Un Comité stratégique patrimonial sera constitué en vue d'assurer le suivi et le contrôle des engagements de l'acquéreur. Il sera composé de 6 membres, répartis de la manière suivante :

- Un représentant élu de chaque collectivité, qui pourra être accompagné d'un technicien ;
- 3 représentants d'ERILIA.

Au regard de ces éléments, les Collectivités souhaitent céder l'ensemble de leurs actions à ERILIA, soit 21 545 actions, représentant la totalité de leur participation au capital moins 11 actions, pour un montant total de 109 323 423,55 €, répartis comme suit :

- o Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions ;
- o CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions ;
- o Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions.

Afin de respecter les contraintes imposées par la loi ELAN, l'opération se déroulera en deux temps :

- o Un premier bloc d'actions de la société, soit 8 539 actions, représentant 32,80 % de son capital, sera cédé par les Collectivités à ERILIA avant le 31 décembre 2020. Un Pacte de contrôle conjoint entre les Collectivités et ERILIA sera signé concomitamment permettant ainsi à la Société d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social tel que défini à l'article L.423-1-1 du CCH, et de respecter les obligations de la loi ELAN. La vente de ce premier bloc permettra à SAH de conserver son statut de SEM. A cet effet, le Pacte d'actionnaires prévoit la constitution d'un comité de pilotage (COFIL) en charge d'organiser le contrôle conjoint, au sein duquel les collectivités sont chacune appelées à siéger ;
- o Le second bloc d'actions de la Société, soit 13 006 actions, représentant 49,96 % de son capital social, sera cédé avant le 31 mars 2021.

Au regard de ces éléments, il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- de retenir la société ERILIA comme lauréate de la procédure de consultation organisée par les Collectivités cédantes ;
- d'approuver le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social ;
- de donner son agrément aux projets de cession à la société ERILIA de l'ensemble des actions de SAH détenues par les Collectivités, soit 21 545 actions, pour un montant total de 109 323 423,55 €, répartis comme suit :
 - Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions ;
 - CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions ;
 - Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions ;
- de nommer Madame Sophie NASICA, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et au Logement, comme représentante de la CASA au sein du Comité stratégique patrimonial et du Comité de pilotage du pacte d'actionnaires de contrôle conjoint ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes liés à la réalisation de cette opération et des modalités afférentes, et en particulier le Protocole de cession d'actions, le Pacte d'actionnaires de contrôle conjoint et le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social, joints en annexe à la présente délibération.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- de retenir la société ERILIA comme lauréate de la procédure de consultation organisée par les Collectivités cédantes ;
- d'approuver le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social ;
- de donner son agrément aux projets de cession à la société ERILIA de l'ensemble des actions de SAH détenues par les Collectivités, soit 21 545 actions, pour un montant total de 109 323 423,55 €, répartis comme suit :
 - Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions ;
 - CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions ;
 - Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions ;
- de nommer Madame Sophie NASICA, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et au Logement, comme représentante de la CASA au sein du Comité stratégique patrimonial et du Comité de pilotage du pacte d'actionnaires de contrôle conjoint ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes liés à la réalisation de cette opération et des modalités afférentes, et en particulier le Protocole de cession d'actions, le Pacte d'actionnaires de contrôle conjoint et le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social, joints en annexe à la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 21 décembre 2020
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI



ERILIA



**PACTE
ENGAGEANT POUR
LA SOLIDARITE
URBAINE ET LE
LOGEMENT SOCIAL**



**HABITAT
EN RÉGION
GROUPE**

ENTRE

La Commune d'ANTIBES JUAN-LES-PINS, prise en la personne de son Maire, domiciliée à l'Hôtel de Ville, Cours Masséna, B.P. 2205, 06600 Antibes Cedex, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020.

La Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS, prise en la personne de son Président, domiciliée Cours Masséna, B.P. 2205, 06600 Antibes Cedex, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2020.

La Commune de VALLAURIS GOLFE JUAN, prise en la personne de son Maire, domiciliée à l'Hôtel de Ville, Place Jacques, rue Auguste Cavasse 06220 Vallauris, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020.

Dit ci-après « Les Collectivités »

D'une part

ET

Erilia, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, au capital social de 4 454 775 euros, dont le siège social est situé à Marseille 6^{ème} - 72 Bis Rue Perrin Solliers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B 058 811 670, représentée par Frédéric Lavergne, agissant en qualité de Directeur Général d'Erilia, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2020,

Dit ci-après « Erilia »

D'autre part

Article 1

Préambule

Ce Pacte Engageant pour la Solidarité Urbaine et le Logement Social se veut une réponse originale et innovante à la crise du logement sur le littoral méditerranéen, par lequel Collectivités et bailleur contractualisent des objectifs sociaux de long terme, s'inscrivant ainsi pleinement dans le cadre des politiques publiques de l'Habitat.

Face au défi de la crise de l'habitat, les Communes d'Antibes et de Vallauris ainsi que la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis ont souhaité répondre aux attentes de leurs concitoyens en matière de logement social et, simultanément, aux exigences de la Loi Elan qui vient organiser la restructuration du secteur hlm.

Situées au cœur de zones tendues, les Collectivités ont voulu se doter d'un outil puissant à travers ce Pacte Engageant pour la Solidarité Urbaine et le Logement Social avec la société Erilia. En cédant leurs parts sociales de la société SAH, détenues respectivement à 55,30% par la Commune d'ANTIBES, 16,10%, par la CASA et 11,40% par la Commune de VALLAURIS, elles ont contractualisé la mise en place d'un partenariat de long terme dont l'objectif est la résolution de la crise du logement sur leur territoire.

Par là même, les collectivités se conforment à la Loi ELAN, (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui impose la concentration contrainte du secteur du logement social, notamment, son article 81, qui dispose que, à compter du 1er janvier 2021, tout organisme opérant dans le secteur de l'habitation à loyer modéré doté de moins de 12.000 logements sociaux, doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Ce faisant, ce Pacte Engageant oblige les partenaires à poursuivre et amplifier leurs efforts en matière de construction et de développement durable. Il est rappelé que le logement est la priorité des collectivités qui ont, d'ores et déjà, sur la période du précédent PLH 2, lancé la construction de 2012 à 2017 de 500 logements locatifs sociaux.

A ce titre, ce Pacte Engageant prévoit la construction de **2700** logements neufs sous dix ans, soit plus de la moitié des logements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la Loi SRU.

L'autre but poursuivi par les collectivités est le service rendu aux 2000 familles locataires de la SAH avec 441 réhabilitations programmées. L'ensemble des logements énergivores seront résorbés sous trois ans.

Au total, ce sont près de **500 millions d'euros** qui seront investis sur le territoire de la CASA, au service du bien être des locataires, des habitants et de la prospérité des entreprises.

En contrepartie, les Collectivités s'engagent à soutenir financièrement la politique d'investissement d'Erilia tant en matière de construction neuve qu'en réhabilitation.

Erilia est un acteur reconnu du territoire de la Région Sud. Bailleur social historique des Alpes-Maritimes, présente à travers une agence de près de 40 personnes, dont une **équipe antiboise de 8 personnes chargées du développement, Erilia entend s'associer aux objectifs des collectivités quant à la réalisation de leur PLH 3 marqué par une forte ambition.**

Ces objectifs communs sont exposés ci-après.

Article 2

Durée de la convention

La présente convention est signée pour une **durée de 10 ans**. Elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2021. Elle pourra être renouvelée expressément à la demande des parties.

Article 3

Politique patrimoniale et d'investissements engageants

L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Erilia développera **2 108 logements locatifs sociaux** pour la période 2021-2030 :

- **1 041 logements locatifs sociaux** à Antibes,
- **285** à Vallauris
- **782** dans les autres communes de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis.

Erilia actionnera deux autres leviers, axes majeurs de la politique de la communauté d'agglomération en matière de logement :

- L'accèsion sociale éligible Loi SRU avec un total de **485 logements lancés** sur la période dans le territoire de la CASA ;
- L'accèsion encadrée labellisée CASA avec un total de **120 logements lancés** sur la période dans le territoire de la CASA.

Erilia maintiendra les exigences de qualité des constructions de SAH, que ce soit sur le plan technique ou fonctionnel (architecture, bâti, usage et respect de l'environnement). Pour garantir la pérennité des futurs ouvrages, seront privilégiés des matériaux et des prestations de qualité. Erilia contribuera également à l'émergence de réalisations correspondant aux nouvelles normes et aux standards les plus exigeants en matière d'environnement, notamment par des certifications ou des labels type bâtiment durable méditerranéen (BDM).

OFS et BRS

Erilia sera en capacité de lancer ses premières opérations en BRS dès janvier 2021. La société s'engage à **produire 20 logements en Bail Réel Solidaire chaque année** (offre nouvelle).

RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

Erilia produira sur la durée du Pacte Engageant :

- **1 résidence pour étudiants et jeunes actifs**
- **3 résidences pour personnes âgées en LLS et LLI.**

Ces résidences bénéficieront de l'expertise d'Erilia et du déploiement de sa nouvelle marque spécifique à l'habitat des seniors.

LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Le logement intermédiaire a vocation à compléter l'offre sociale en répondant aux besoins des classes moyennes actives.

Avec sa technopole Sophia Antipolis, la Communauté d'agglomération doit apporter une solution d'habitat à des demandeurs qui dépassent les plafonds de ressources imposés dans le logement social mais qui n'ont pas forcément les moyens de se loger dans le parc privé. En effet, le PLH 3 fait de la mixité sociale un enjeu important du territoire.

Erilia réalisera, *a minima*, **35 logements intermédiaires** par an, soit en construction neuve, soit, à défaut, en acquisition-amélioration.

LA RENOVATION DES CENTRES-ANCIENS ET DES CENTRES-BOURGS

Le PLH sollicite les bailleurs sociaux afin de participer à la rénovation du centre-ville ancien à hauteur de 64 logements acquis-améliorés par an, sur la plupart des Communes. Forte des enjeux de sa mission, Erilia produira **35 logements chaque année**.

L'effort portera particulièrement sur la Commune de **Vallauris** pour contribuer à l'effort de reconquête et d'amélioration du centre-ville entrepris par la Municipalité, en imprimant une politique ambitieuse de mixité sociale notamment à travers une offre incitative d'accession à la propriété.

En tant qu'ensemblier social et urbain, Erilia réalisera en partenariat et à la demande des Communes une **opération d'aménagement de centre-bourg**.

L'EFFORT DE REHABILITATION DURABLE

Erilia réhabilitera **441 logements** :

- **388 logements** sur le territoire d'Antibes,
- **53 logements** sur le territoire de Vallauris.

En particulier, Erilia s'engage à **l'éradication de tous les logements énergivores** (F et G) d'ici 2024 et à réaliser la réhabilitation thermique de 173 logements sur la durée du Pacte. La labellisation des opérations de réhabilitation sera menée avec la démarche **Bâtiments Durables Méditerranéens** : une démarche innovante, participative et source durable de bénéfice.

Dans le cadre de la **Loi TECV** (loi de transition énergétique pour la croissance verte), Erilia s'engage en :

- réalisant un bilan EnR de l'ensemble du patrimoine pour au moins deux Energies Renouvelables (solaire, pompes à chaleur...) et à réaliser l'équipement de l'ensemble des bâtiments où la rentabilité et la faisabilité technique sont favorables ;
- équipant les immeubles collectifs en stations de recharge électriques lorsque l'espace suffisant est disponible et en équipant les logements de compteurs à effacement (technologie Voltalis) ;
- assurant le *relamping* du patrimoine en lampes LED en totalité ainsi que la pose gratuite d'économiseurs d'eau dans la totalité des logements ;
- en menant aussi une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie sur l'ensemble du patrimoine de SAH ;
- en assurant l'installation de composteurs après consultation des locataires.

La réduction des charges locatives est une composante essentielle de la future politique de développement durable.

D'une manière générale, Erilia s'engage à réhabiliter pour un montant moyen de 25.000 euros par logement tous les bâtiments de plus de 30 ans.

LA VENTE HLM

10 ventes annuelles sont programmées, dans la continuité de la CUS. **Chaque ensemble sera commercialisé à hauteur de 40% des logements** ; au cas par cas, ce pourcentage pourra être réévalué dans la limite de 49%. Ce seuil atteint, la commercialisation sera définitivement close. La gestion de syndic sera assurée par **Erilia Syndic**.

La marge financière issue de la vente HLM sera naturellement **réinvestie dans le développement du territoire**.

Erilia accordera une remise de 20% aux locataires qui se portent acquéreurs de leur logement.

Les principes et modalités des ventes HLM seront précisés dans le cadre d'une Charte élaborée conjointement entre Erilia et la CASA. Cette mission sera confiée au comité stratégique patrimonial.

Article 4

Concours apporté par les collectivités

Les Collectivités s'engagent à apporter une contribution à l'acquéreur pour que celui-ci réalise son engagement. Cet engagement se traduira par, d'une part, une garantie d'emprunt apportée par la CASA pour les projets de l'acquéreur qui se situeront sur son territoire, et, d'autre part, par un apport de financement en subventions dans le cadre du programme issu du pacte engageant négocié avec le l'acquéreur lauréat, dans le respect des dispositifs en vigueur et de la réglementation.

Les Collectivités s'engagent ainsi à financer une aide à la construction des projets sur la durée du Pacte Engageant.

La CASA soutiendra les projets dans le cadre des dispositifs de droit commun au jour de la demande d'agrément pour l'offre nouvelle ou au jour de la demande de subvention pour les réhabilitations.

Cette participation financière a été estimée à :

- 14 464 550€ pour l'offre nouvelle de logement locatif sociaux, pour un équivalent de 2108 logements
- 2 725 000€ pour la rénovation énergétique des 173 logements locatifs sociaux existants du patrimoine de SAH (120 pour la ville d'Antibes et 53 pour la ville de Vallauris).

Pour ce qui concerne les communes :

- La ville d'Antibes s'engage à affecter 12 300 000€ pour la production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux équivalente à 1041 logements.
- Pour la ville de Vallauris s'engage à affecter 3 514 528€ pour la production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux équivalente à 285 logements.

Article 5

Commission d'attribution des logements

Erilia s'engage à créer une CALEOL sur le territoire de la CASA dédiée, pour l'année 2021, à l'ancien patrimoine de la SAH.

La composition de la CALEOL sera composée de 12 membres. Le Conseil d'administration d'Erilia s'engage à désigner 3 membres issus des 3 collectivités, soit une répartition des membres :

Voix délibératives (9) :

- 6 membres désignés par le conseil d'administration
 - 3 membres issus des collectivités (1 pour Antibes, 1 pour Vallauris, 1 CASA) désignés par le conseil d'administration
 - 2 membres issus d'Erilia
 - 1 membre représentant les locataires
- Le président des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, ou son représentant
- 1 représentant de la commune d'implantation où sont situés les logements attribués
- Le préfet du département ou son représentant ;

Voix consultatives :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- Les réservataires non membres de droit participent aux commissions pour les logements relevant de leur contingent de réservation.
- Le représentant des CCAS du territoire

Cette CALEOL pourra avoir vocation, à compter du 1^{er} janvier 2022, à gérer l'ensemble du patrimoine situé sur le territoire de la CASA. La composition de la CALEOL pourra à cette date faire l'objet d'une recomposition.

Article 6

Engagements chiffrés de l'acquéreur

Le tableau de synthèse ci-après fixe les engagements du bailleur social Erilia en matière de politique patrimoniale et d'investissement.

Offre nouvelle Antibes	2021	2022-2024	2025-2027	2028-2030	Total
Nbre de LLS agréés	210	277	277	277	1041
Nombre de logt en accession sociale (éligible loi SRU : PSLA)	10	54	54	54	172
Nbre de logt en accession encadrée labellisée CASA au stade dépôt PC	0	20	20	20	60

Rénovation- réhabilitation lourde Antibes					
Nbre de logements rénovés - réhabilitation lourde	0	152	128	108	388
Dont rénovation énergétique					120
Offre nouvelle Vallauris					
Nbre de LLS agrees	18	89	89	89	285
Nombre de logt en accession sociale (éligible loi SRU : PSLA)	0	18	18	18	54
Nbre de logt en accession encadrée labellisée CASA au stade dépôt PC	0	10	10	10	30
Rénovation- réhabilitation lourde Vallauris					
Nbre de logements rénovés - réhabilitation lourde		15	30	8	53
Dont rénovation énergétique		15	30	8	53
Offre nouvelle Autres communes hors Antibes et Vallauris					
Nbre de LLS agrees	95	229	229	229	782
Nombre de logt en accession sociale (éligible loi SRU : PSLA)	4	85	85	85	259
Nbre de logt en accession encadrée labellisée CASA au stade dépôt PC	0	10	10	10	30
Offre nouvelle CASA					
Nombre de Logt locative intermédiaire (LLI)		100	125	125	350
Nombre de Baux Réels Solidaires (BRS)		50	75	75	200

Article 7

Suivi et contrôle de la réalisation des engagements par l'acquéreur

LE COMITE STRATEGIQUE PATRIMONIAL

Les partenaires s'engagent à constituer un **Comité Stratégique Patrimonial** dont la mission sera d'assurer le contrôle et la concertation entre les administrateurs représentant Erilia et ceux représentant les collectivités cédantes sur une base à minima annuelle, afin de faciliter la circulation de l'information et d'adopter des mesures concertées dans les instances.

Seront en particulier évoquées l'évolution et le développement du patrimoine locatif social présent sur les différentes communes, la production nouvelle, les réhabilitations, les opérations en cœur de ville, l'accession sociale à la propriété, l'habitat spécifique, les ventes HLM etc.

Ce comité stratégique est composé 6 membres, répartis de la manière suivante :

- 1 représentant élu de chaque collectivité, qui pourra être accompagné d'un technicien
- 3 représentants d'Erilia

Le secrétariat du comité stratégique patrimonial est assuré par Erilia, qui se chargera notamment des convocations et de la rédaction du procès-verbal des débats.

Article 8

Conditions de résiliation du pacte

En cas de désaccord entre les Parties, acté au sein du Comité Stratégique Patrimonial, le Pacte Engageant pourra être résilié par courrier recommandé avec accusé de réception, sous un préavis de trois mois, par chacun des signataires.

Fait à Antibes, le 22 décembre 2020

Pour la Commune d'ANTIBES

M. LE MAIRE
Jean LEONETTI

Pour la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS

M. LE PRESIDENT
Jean LEONETTI

Pour la Commune de VALLAURIS

M. LE MAIRE
Kévin LUCIANO

*** **

Pour ERILIA

M. LE DIRECTEUR GENERAL
Frédéric LAVERGNE

PACTE D'ACTIONNAIRES

DE

CONTROLE CONJOINT

ENTRE

**LA COMMUNE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS
LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE JUAN
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**

ET

ERILIA

EN PRESENCE DE

SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

Le 22 décembre 2020

ENTRE

LA COMMUNE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS, domiciliée 24 cours Masséna à ANTIBES (06600), représentée par son Maire, Monsieur Jean LEONETTI, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2020,

Ci-après la « **COMMUNE D'ANTIBES** »

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, domiciliée 24 cours Masséna à ANTIBES (06600), représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2020,

Ci-après la « **CASA** »

LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE JUAN, domiciliée Place Jacques rue Auguste Cavasse à VALLAURIS (06220), représentée par son Maire, Monsieur Kevin LUCIANO, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2020,

Ci-après la « **COMMUNE DE VALLAURIS** »

Ci-après désignées ensemble « **Les Collectivités** »

ET

ERILIA, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital social de 4 454 775 euros, dont le siège social est situé 72 bis rue Perrin Solliers, à MARSEILLE (13006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 058 811 670, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric LAVERGNE, dûment habilité à cet effet par délibérations de son Conseil d'Administration en date du 23 octobre, 25 novembre et 11 décembre 2020,

Ci-après « **ERILIA** »,

*(Les Communes, la CASA et ERILIA étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** », agissant sans solidarité entre elles),*

EN PRESENCE DE

SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT, société anonyme d'économie mixte au capital social de 396 840.79 euros, dont le siège social est situé Immeuble le Kallisté 670 Première Avenue à Antibes (06600), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes sous le numéro 305 082 836, représentée par sa Présidente-Directrice Générale Madame Sophie NASICA, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2020,

Ci-après la « **Société** » ou la « **SAH** »,

intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent pacte d'actionnaires.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

1. SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT est une société d'économie mixte locale qui a pour principale activité la construction, l'aménagement, la réhabilitation et la gestion de logements locatifs sociaux.

La Société est régie par un conseil d'administration et gère près de 1 800 logements.

2. Par la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, l'Etat a imposé au secteur du logement social une restructuration.

Et notamment, en son article 81, codifié à l'article L481-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat pour les SEM agréées, catégorie dont relève SAH, l'Etat impose que, à compter du 1er janvier 2021, tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 12 000 logements sociaux doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Or, la Société n'atteint pas ce seuil, ce qui l'oblige à s'adosser à un groupe plus important.

Cette contrainte, fixée par la Loi, ne contient aucune obligation de transparence en ce qui concerne le choix du nouveau « Groupe » appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit un juste dédommagement pour les Collectivités membres qu'elle évince de fait.

Dans ce cadre, la filialisation directe ou indirecte se serait traduite, en l'absence de procédure particulière décidée, par une difficulté, voire une impossibilité, d'influer sur la stratégie de ce « Groupe » afin d'atteindre les objectifs que se sont fixés les Collectivités en la matière ; que ce soit en termes de production de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété, ainsi que de rénovation du parc existant. Elle se serait également traduite par une perte, au moins partielle, de maîtrise des attributions des logements par les élus locaux.

Aussi, les Collectivités ont décidé de mettre en œuvre une solution optimisée totalement transparente afin de permettre d'atteindre, sans confiscation de leurs droits patrimoniaux, les objectifs qu'elles se sont fixés, à savoir :

- > La poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité, notamment environnementale, et du bon entretien du parc immobilier ;
- > La maîtrise de l'attribution des logements ;
- > La juste valorisation du patrimoine de la Société.

Il a ainsi été décidé d'organiser une procédure de consultation ouverte à l'effet de parvenir à la cession des actions détenues par les Collectivités dans la Société avant le 31 décembre 2020.

Dans ce cadre, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de publicité préalable afin de permettre à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester.

C'est en ce sens que les assemblées délibérantes des Collectivités se sont prononcées toutes trois à l'unanimité :

- > Par une délibération du 14 septembre 2020 pour la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS ;
- > Par une délibération du 25 septembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- > Par une délibération du 29 septembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS.

Dans ce cadre, la procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- > Remise de la première offre des candidats aux Collectivités le 29 octobre 2020 ;
- > Organisation des premiers entretiens avec les candidats par visio conférence le 12 novembre 2020 ;
- > Remise de la seconde offre des candidats aux Collectivités le 19 novembre 2020 ;
- > Organisation du second entretien avec les candidats en présentiel en Mairie d'Antibes le 23 novembre 2020 ;
- > Remise de l'offre finale des candidats aux Collectivités le 26 novembre 2020.

ERILIA a été désignée lauréate à l'issue de cette consultation.

Les Collectivités ont alors approuvé la vente de leurs actions à ERILIA par délibération de leurs organes délibérants :

- > Conseil municipal du 18 décembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- > Conseil municipal du 18 décembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS ;
- > Conseil communautaire du 21 décembre 2020 pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

3. ERILIA, société anonyme d'HLM qui gère plus de 61 000 logements sur l'ensemble du territoire national, est un acteur reconnu du territoire de la Région Sud. Bailleur social historique des Alpes-Maritimes, et présente à travers une agence de près de 40 personnes, dont une équipe antiboise de 8 personnes chargées du développement, ERILIA entend s'associer aux objectifs des collectivités quant à la réalisation de leur PLH 3 marqué par une forte ambition.
4. Les Parties ont convenu dans le cadre d'un protocole de cession des actions (le «**Protocole de Cession**»), signé ce même jour et joint en annexe, de réaliser cette cession en deux étapes :
 - > la cession d'un premier bloc représentant 32.80% du capital de la SAH à la signature du Protocole de Cession ;
 - > la cession du solde des actions détenues par les Collectivités (à l'exception de 11 actions) avant le 31 mars 2021.
5. Suite à la réalisation de la cession du premier bloc d'actions, la répartition du capital de la SAH est donc la suivante :

- > La Commune d'Antibes détient 8 538 actions de la Société, représentant 32,80% de son capital social ;
- > La CASA détient 2 681 actions de la Société, représentant 10,30% de son capital social ;
- > La Commune de Vallauris détient 1 798 actions de la Société, représentant 6.90% de son capital social ;
- > ERILIA détient 8 539 actions de la Société, représentant 32.80% de son capital social ;
- > Le solde du capital, soit 4 475 actions ou 17,20% des actions, est réparti entre divers actionnaires.

6. C'est dans ce contexte particulier que les Parties ont convenu de conclure le présent pacte d'actionnaires (le « **Pacte** »,) afin de permettre aux Collectivités et à ERILIA de contrôler conjointement la Société, au sens du III de l'article L. 233-3 du Code de commerce, et ainsi permettre à cette dernière de s'adosser au groupe d'organismes de logement social constitué par ERILIA et ce, dès le 1^{er} janvier 2021.
En effet, l'article L.423-1-1 du CCH précise expressément qu'un groupe d'organismes de logement social est constitué par un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3.

TITRE I STIPULATIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – OBJET DU PACTE

Les Parties entendent par ce Pacte convenir des modalités par lesquelles elles entendent, dans le respect des règles légales, réglementaires et statutaires applicables à la Société, organiser entre elles le contrôle conjoint de la Société au sens de l'article L.233-3, III du code de commerce.

Le contrôle conjoint souhaité par les Parties est défini par le Conseil d'Etat¹ ainsi qu'il suit :

« le contrôle conjoint défini par le III de l'article L. 233-3 du code de commerce est caractérisé dès lors que deux ou plusieurs personnes déterminent en commun les décisions des assemblées générales d'une société, dans le cadre d'un accord relatif à l'exercice de leurs droits de vote et tendant à la mise en œuvre d'une politique commune à l'égard de cette société. »

Les Parties contrôlent conjointement 82,80% du capital et des droits de vote en assemblée générale de la Société et sont donc en mesure d'assurer de façon conjointe le contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3, III du code de commerce.

¹ Conseil d'Etat, 20 octobre 2004, n° 260898, arrêt TF1

Les Parties affirment donc par les présentes leur volonté de conduire ensemble, pendant la durée du Pacte, une politique commune dans l'exercice de leurs droits respectifs d'associés de la Société.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties s'obligent à exécuter de bonne foi les stipulations du Pacte qui expriment l'intégralité de l'accord conclu entre elles en s'interdisant de leur opposer toutes stipulations contraires ou dérogatoires pouvant résulter d'actes ou de conventions antérieures.

Les Parties s'engagent expressément à respecter et à faire respecter par les personnes qui les représentent ou sont désignés sur leur proposition au sein des organes compétents de la Société toutes les stipulations du Pacte et, dans ce cadre, notamment

- i. à voter ou faire voter toute décision qui serait nécessaire à la mise en œuvre du Pacte ;
- ii. à ne pas voter ou faire voter une quelconque décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte ;
- iii. à apporter aux statuts de la Société toute modification qui serait le cas échéant nécessaire.

Les Parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toutes dispositions, à faire toute démarche, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale à faire tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du Pacte.

Chaque Partie s'engage à informer toute personne qui n'est pas partie au Pacte et qui la représente ou est désignée sur sa proposition au sein des organes de la Société, des engagements qui lui incombent et, au plus tard lors de leur nomination ou de leur prise de fonction, à leur faire accepter ces engagements.

Les dispositions du Pacte viennent compléter celles prévues par les statuts de la Société (les « **Statuts** »). Toutefois, si certaines dispositions du présent Pacte venaient, involontairement ou non, à se trouver en contradiction avec une ou plusieurs dispositions des Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront entre les présentes Parties, sous réserve des lois et règlements impératifs applicables.

<p style="text-align: center;">TITRE II STRATEGIE DE LA SOCIETE</p>

ARTICLE 3 – COMITE DE PILOTAGE

Les Parties conviennent de constituer ensemble un Comité de Pilotage (ci-après le « **COPIL** ») afin d'organiser leur contrôle conjoint de la Société.

Le COPIL est composé de 6 membres, dont :

- 1 représentant élu de la Commune d'Antibes
- 1 représentant élu de la CASA
- 1 représentant élu de la Commune de Vallauris
- 3 représentants d'ERILIA

Le COPIL se réunit sur convocation d'un représentant d'ERILIA désigné, réalisée par tout moyen. Il peut être convoqué par tout membre qui en aurait fait la demande restée vaine pendant dix (10) jours ouvrés. Le COPIL peut se tenir par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des participants. Il est établi un compte-rendu des réunions du COPIL par le représentant d'ERILIA adressé à chaque membre dans les cinq (5) jours de la tenue de la réunion.

Le COPIL peut solliciter l'assistance du Président-Directeur Général de la Société, afin d'obtenir tous éclairages ou précisions nécessaires.

Le COPIL se réunit au moins une fois par mois, en dehors des réunions consacrées à la préparation des assemblées générales et traitées à l'article 5 ci-après, pour examiner les orientations stratégiques de la Société et définir une position commune des Parties sur les sujets concernant les politiques menées par la Société et listés ci-après (les « **Décisions Stratégiques** ») :

- Le suivi des opérations de fusion et la bonne réalisation du Protocole de cession d'actions ;
- Le projet de la Société et ses modalités de mise en œuvre ;
- Le plan stratégique de patrimoine (« PSP ») et le Plan à Moyen Terme (« PMT ») de la Société ;
- La politique patrimoniale de la Société (développement, démolitions, acquisition ou cessions en bloc de patrimoine, accession sociale à la propriété, vente HLM, diversifications éventuelles) ;
- Le projet de convention d'utilité sociale de la Société (« CUS ») ;
- La politique des loyers ;
- Le projet d'entreprise de la Société ;
- Le budget annuel de la Société ;
- Tout acte de disposition non prévu au budget annuel, au PSP, ou PMT déjà validés ;
- Les comptes annuels de la Société et le projet d'affectation des résultats ; toute modification des principes et méthodes comptables appliqués à la Société ;
- Les plannings des instances au regard notamment des impératifs de consolidation des comptes ;
- La composition du conseil d'administration de la Société ;

- L'exercice de la direction générale de la Société ;
- Toute décision relative à la nomination et la rémunération des mandataires sociaux ;
- Tout projet de levée par la Société de financements extérieurs, à l'exception des prêts attachés à la production et à la réhabilitation de logements ;
- Tout projet d'augmentation ou de réduction du capital social et toute modification de la répartition du capital de la Société ;
- Toute demande d'agrément de tout nouvel actionnaire ;
- Tout projet susceptible d'entraîner une modification des statuts de la Société, en ce compris tout projet d'apport, de fusion, de scission, d'échange d'actifs ;
- Tout projet de rapprochement ou toute opération ayant une incidence directe ou indirecte, immédiate ou à terme sur le capital social ou les droits de vote de la Société ;
- Tout projet de prise ou cession de participation dans toute société ou organisme ou groupement créé ou à créer, de constitution de filiales par la Société ;
- La conclusion, la résiliation ou la modification de toute convention entre la Société et l'un de ses actionnaires ou mandataire social ;
- Toute Décision telle que définie à l'article 3 du Protocole de Cession.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à définir une position commune lors d'une réunion du COPIL, les Parties pourront convenir d'une seconde réunion du COPIL, qui devra intervenir dans les cinq (5) jours suivant la première, à laquelle ils pourront convier toute personne permettant de les aider à définir une position commune, en ce compris le commissaire aux comptes de la Société.

Si aucune position commune ne peut être adoptée par les Parties à l'issue de cette seconde réunion, il sera alors constaté une situation de blocage.

ARTICLE 4 – DEFINITION D'UNE POLITIQUE COMMUNE

Les Parties affirment donc par les présentes leur volonté de conduire ensemble et conjointement, pendant la durée du Pacte, une politique commune dans l'exercice de leurs droits respectifs d'actionnaires de la Société.

ARTICLE 5 – EXERCICE DU CONTROLE CONJOINT EN ASSEMBLEE GENERALE

Les Parties conviennent qu'elles adopteront systématiquement la même position commune en assemblée générale de la Société, de sorte qu'aucune d'entre elles ne pourra exprimer un quelconque vote sans s'être assurée :

- en premier lieu, que l'autre Partie sera présente ou représentée en assemblée générale et ce, avant même la signature de toute feuille de présence ;
- en second lieu, que l'autre Partie entende donner à son vote le même sens que le sien.

Les Parties conviennent qu'elles se concerteront préalablement à toute assemblée générale de la Société sur le sens des décisions qu'elles adopteront en assemblée générale et ce, de la façon suivante.

Dès convocation de l'assemblée générale de la Société, les Parties se réuniront en COPIL dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les huit (8) jours de la convocation, afin d'échanger sur la position commune à adopter en assemblée générale.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à définir une position commune lors de cette première réunion, les Parties pourront convenir d'une seconde réunion du COPIL, qui devra intervenir dans les cinq (5) jours de la première, à laquelle ils pourront convier toute personne permettant de les aider à définir une position commune, en ce compris le commissaire aux comptes de la Société.

Si aucune position commune n'est adoptée par le COPIL, les Parties s'interdisent de participer à l'assemblée générale de la Société, de sorte que celle-ci, compte-tenu des règles de quorum prévues à ses statuts, ne pourra se tenir.

Si aucune position commune ne peut être adoptée par les Parties, aboutissant à l'impossibilité de tenir une assemblée générale de la Société, y compris sur seconde convocation, il sera alors constaté une situation de blocage (ci-après le « **Blocage Institutionnel** »). Le Blocage Institutionnel sera constaté par la Société après établissement de deux procès-verbaux constatant la carence de quorum à au moins deux assemblées générales successives convoquées à deux dates différentes.

En cas de Blocage Institutionnel, les Parties disposeront d'un délai d'un (1) mois pour tenter de régler les différends constatés, au besoin en ayant recours à une procédure de conciliation menée par la Fédération des Epl (Entreprises publiques locales).

TITRE III GOVERNANCE DE LA SOCIETE

ARTICLE 6 – COMPOSITION ET DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les Parties conviennent que leurs décisions communes en assemblée générale aboutiront à la composition suivante du conseil d'administration :

- 9 postes seront réservés à des candidats proposés par les Collectivités ;
- 6 postes seront réservés à des candidats proposés par ERILIA ;
- Au moins un (1) à deux (2) postes devront être réservés à un représentant des locataires de l'organisme.

La Présidence du Conseil d'Administration sera assurée par un membre du Conseil d'Administration choisi parmi les candidats désignés par les Collectivités, après échanges avec ERILIA.

6.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nonobstant les pouvoirs attribués aux organes sociaux par la loi et les stipulations statutaires, les Parties conviennent que :

- les Décisions Stratégiques ne pourront être décidées et/ou mises en œuvre par la Société (en ce compris par le Directeur général, par tout directeur général délégué et/ou par l'assemblée générale des actionnaires) qu'à la condition d'avoir été préalablement autorisées par le Conseil d'Administration ;
- le Conseil d'Administration ne pourra valablement délibérer sur des Décisions Stratégiques qu'après instruction et avis préalable du COPIL dans les conditions visées à l'article 3 ci-dessus, le COPIL envoyant au Président du Conseil d'Administration les avis rendus par les membres du CS au plus tard trois (3) jours ouvrés avant la tenue du Conseil d'Administration.

Les Décisions Stratégiques seront considérées comme limitant les pouvoirs du Directeur général, et le cas échéant des directeurs généraux délégués de la Société, et seront explicitement précisées dans la délibération portant désignation du Directeur général, et le cas échéant aux directeurs généraux délégués de la Société.

Les Parties s'engagent à ne pas voter et se portent fort de ce que leurs représentants au Conseil d'Administration ne votent pas en Conseil d'Administration une décision si celle-ci n'a pas été soumise dans les conditions précitées à l'examen du COPIL.

L'avis du COPIL liera les membres du Conseil d'Administration représentant les Parties qui devront se conformer à la position commune adoptée.

Les Parties s'engagent à ce que leurs représentants au conseil d'administration transmettent régulièrement aux membres du COPIL l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'exercice par le COPIL de ses missions, étant précisé que les membres du COPIL s'engagent à préserver la confidentialité devant être attachée à ces documents.

ARTICLE 7 – DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

Les Parties conviennent de maintenir le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

<p style="text-align: center;">TITRE IV MAITRISE DU CAPITAL DE LA SOCIETE</p>

Les termes commençant par une majuscule ci-après énumérés ont le sens suivant :

- **Titres** : désigne les actions de la Société et toutes valeurs mobilières émises par la Société donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, et tout droit d'attribution, de souscription ou de priorité aux actions et valeurs mobilières de la Société, attachés ou non à ces actions et/ou valeurs mobilières ;
- **Transfert** : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres ou de droits préférentiels de souscription attachés aux Titres détenus par une Partie, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, le prêt, la dissolution, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique, etc.) ou une forme combinée de ces transferts de Titres.

ARTICLE 8 – REPARTITION DU CAPITAL

Les statuts de la Société devront contenir à tout moment une clause d'agrément s'appliquant à tout Transfert de Titres, sous quelque forme que ce soit, dans les limites légales et réglementaires.

Toute décision d'agrément devra être soumise au conseil d'administration de la Société et fera l'objet d'une concertation préalable entre les Parties.

Pendant la durée du Pacte, les Parties s'engagent à ne pas ouvrir le capital de la Société à de nouveaux actionnaires sans accord préalable entre elles.

Toutefois, les Parties s'engagent à voter favorablement :

- l'agrément de tout Transfert de Titres à ERILIA, notamment en vue d'un éventuel rachat d'actions détenues par des actionnaires minoritaires ;
- l'agrément de Transfert de Titres par ERILIA, à l'effet de prévenir une gestion délicate des rompus, à la condition que ces Transferts soient réalisés auprès d'entités:
 - (a) dont elle détient (directement ou indirectement) le Contrôle, ou
 - (b) qui la Contrôle (directement ou indirectement), ou
 - (c) dont l'entité qui elle-même Contrôle ERILIA détient également (directement ou indirectement) le Contrôle,

le Contrôle étant entendu au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (ci-après un « **Transfert Libre** »).

A ce titre, les Parties conviennent d'aborder régulièrement en COPIL les conditions de maintien de leur contrôle conjoint ainsi que la composition de l'actionnariat de la Société.

ARTICLE 9 – ANTI-DILUTION

Les Parties disposeront, en toutes hypothèses, dans le cadre de toute émission de Titres, d'un droit permanent de maintenir leur participation dans le capital de la Société à proportion de la participation qu'ils détiennent.

En conséquence, en cas d'émission de nouveaux Titres, chacune des Parties devra être mise en mesure de maintenir sa part dans le capital de la Société à hauteur de la quote-part qu'elle détiendra au jour de la réalisation de cette émission et ce, aux conditions de celle-ci, notamment celles relatives au prix d'émission.

Il est précisé que la quote-part détenue par chacune des Parties sera appréciée en tenant compte tant des actions existantes que de celles qui pourraient être émises en suite de l'exercice d'un droit quelconque donnant accès au capital.

En conséquence, les Parties s'engagent, en cas d'augmentation du capital social de la Société, immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que chaque Partie soit mise en mesure soit d'acquérir des Titres, soit de souscrire à l'augmentation de capital en cause ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, aux mêmes conditions, notamment celles relatives au prix d'émission ou d'acquisition des Titres, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis, de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital.

ARTICLE 10 - STIPULATIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRANSFERTS DE TITRES

Les Parties renvoient aux dispositions du Protocole signé ce jour entre elles, par lesquelles les Collectivités se sont engagées à transférer la propriété de la quasi- totalité des Titres qu'elles détiennent au capital de la Société.

TITRE V STIPULATIONS DIVERSES
--

ARTICLE 11 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE

Le Pacte entrera en vigueur à compter de sa signature.

Le Pacte est conclu pour une durée de UNE (1) année à compter de son entrée en vigueur.

Néanmoins, le Pacte prendra fin de plein droit à la date à laquelle une Partie ne serait plus actionnaire de la Société.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une Partie née du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration.

ARTICLE 12 – GESTION DU PACTE

Afin de garantir les droits que se consentent mutuellement les Parties et pour conférer au Pacte sa pleine efficacité, les Parties conviennent de désigner la Société en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du Pacte (le « **Gestionnaire du Pacte** »).

La Société intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun, dans les termes ci-après.

En sa qualité de Gestionnaire du Pacte, spécialement mandaté par l'ensemble des Parties, la Société :

- sera seule habilitée à traiter et, le cas échéant, à exécuter les ordres de mouvement, relatifs aux Titres émanant des Parties ;
- sera tenue de vérifier la régularité de ces demandes d'ordres de mouvement au regard des engagements contenus dans le Pacte ;
- devra veiller à ce que les comptes individuels des porteurs de Titres ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant à l'ensemble des Parties sont grevées en application du Pacte ;
- ne devra enregistrer un ordre de mouvement qu'après s'être assurée que les procédures prévues au Pacte ont été respectées et que l'exécution de l'ordre de mouvement peut être menée à bien.

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant à l'ensemble des Parties.

Il est expressément convenu entre les Parties que toutes les notifications adressées en application du Pacte devront être adressées en copie à la Société.

En vue de faciliter la réalisation de la mission ainsi conférée à la Société chaque Partie aura l'obligation de lui envoyer tous avis, communications ou notifications dont l'envoi est requis aux termes du Pacte, en vue d'un Transfert.

ARTICLE 13 – NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations du Pacte devra être effectuée en la forme écrite et sera valablement recevable si elle est effectuée par lettre remise en mains propres ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception aux coordonnées figurant dans la désignation des Parties.

Chaque Partie pourra modifier l'adresse à laquelle devront lui être envoyées les notifications et leur copie, en notifiant ledit changement aux autres Parties et à la Société, ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 14 – DECLARATIONS DES PARTIES

Chacune des Parties déclare et garantit :

- qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le Pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions ;
- qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a valablement (notamment au regard des dispositions du code général des collectivités territoriales) tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte ;
- qu'elle agira selon toutes procédures légales ou réglementaires qui lui seront applicables.

ARTICLE 15 – EXECUTION ET INDIVISIBILITE DU PACTE

Les Parties conviennent que les stipulations du Préambule font partie intégrante du Pacte.

Toute modification du Pacte ne pourra résulter que d'un accord écrit de chacune des Parties.

Conformément aux dispositions de l'article 1217 du Code Civil et suivants, la(les) Partie(e) lésée(s) pourra (ont) poursuivre en exécution forcée la(les) Partie(s) défaillante(s). Chacune des Parties reconnaît en particulier que les stipulations du Pacte sont susceptibles d'exécution forcée conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code Civil.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Pacte serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, l'annulation n'aura aucun effet sur la validité des autres stipulations du Pacte qui ne sera pas entaché de nullité.

Les Parties se réuniront sans délai afin de remédier aux clauses inapplicables, dans le même esprit que celui qui a présidé à l'élaboration du présent Pacte et de façon à préserver l'économie des rapports contractuels, telle qu'elle a été conçue par les Parties.

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir de l'un des droits lui étant conférés par le Pacte ne vaudra pas renonciation de la part de cette Partie à se prévaloir ultérieurement de ce droit, si les conditions de son exercice se trouvent à nouveau réunies.

Le Pacte constitue l'intégralité des accords et engagements conclus entre les Parties relativement aux opérations visées dans le Pacte (à l'exception des dispositions des statuts de la Société ainsi que du Protocole de Cession des actions et du Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social signés ce jour et joints en annexes).

Les Parties conviennent qu'en cas de contradiction entre les stipulations des statuts de la Société et celles du Pacte, ce seront les stipulations du Pacte qui prévaudront entre elles. Elles s'engagent à voter toute modification des statuts ou du règlement intérieur qui serait nécessaire à la bonne application du présent pacte.

Le Pacte liera valablement et bénéficiera aux ayants droit de chacune des Parties.

Les Parties renoncent expressément et irrévocablement au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 16 – LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

Le Pacte est, pour sa validité, son interprétation et son exécution soumis au droit français.

Les Associés conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tout désaccord qui pourrait survenir concernant l'interprétation et l'exécution du Pacte.

Si les Parties ne peuvent s'entendre sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties se réuniront, dès le constat de désaccord, à l'effet de parvenir à un accord mettant un terme au litige survenu, au besoin en ayant recours à une procédure de conciliation menée par la Fédération des Epl (Entreprises publiques locales).

Si, au terme de cette réunion, un accord n'a pu être trouvé, chaque Partie pourra porter ledit différend devant les juridictions compétentes.

Les litiges auxquels pourrait donner lieu le présent Pacte ou qui pourront en être la conséquence et qui n'auront pu être réglés amiablement entre les Parties seront soumis à la compétence du Tribunal compétent.

SIGNATURES

Fait à Antibes, le 22 décembre 2020 en 6 exemplaires originaux.

la Commune d'ANTIBES

Le Maire

Monsieur Jean LEONETTI

la CASA

Le Président

Monsieur Jean LEONETTI

la Commune de VALLAURIS

Le Maire

Monsieur Kevin LUCIANO

ERILIA

Le Directeur Général

Monsieur Frédéric LAVERGNE

SAH

La Présidente Directrice Générale

Madame Sophie NASICA

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Protocole de cession d'actions de la SEM SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

Annexe 2 : Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social

PROTOCOLE DE CESSION D' ACTIONS DE LA SEM SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS, domiciliée 24 cours Masséna à ANTIBES (06600), représentée par son Maire, Monsieur Jean LEONETTI, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2020,

Ci-après la « **Commune d'ANTIBES** »

LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE JUAN, domiciliée Place Jacques rue Auguste Cavaresse à VALLAURIS (06220), représentée par son Maire, Monsieur Kevin LUCIANO, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2020,

Ci-après la « **Commune de VALLAURIS** »

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, domiciliée 24 cours Masséna à ANTIBES (06600), représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2020,

Ci-après la « **CASA** »

Ci-après désignées ensemble « **Les Collectivités** »

ET

ERILIA, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital social de 4 454 775 euros, dont le siège social est situé 72 bis rue Perrin Solliers, à MARSEILLE (13006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 058 811 670, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric LAVERGNE, dûment habilité à cet effet par délibérations de son Conseil d'Administration en date du 23 octobre et 25 novembre et 11 décembre 2020,

Ci-après « **ERILIA** »,

*(Les Communes, la CASA et ERILIA étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** », agissant sans solidarité entre elle),*

EN PRESENCE DE

SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT, société anonyme d'économie mixte au capital social de 396 840,79 euros, dont le siège social est situé Immeuble le Kallisté 670 Première Avenue à Antibes (06600), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes sous le numéro 305 082 836, représentée par sa Présidente Directrice Générale, Madame Sophie NASICA, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2020,

Ci-après la « **Société** » ou la « **SAH** »,

La Société intervient volontairement au présent acte, pour accepter le bénéfice des droits qui pourraient lui être consentis, et prendre les engagements qui seraient à sa charge au titre du présent acte.

Sont convenues d'arrêter, comme il suit, le cadre et les conditions de la cession à intervenir entre elles (ci-après « la Cession »), des actions que les Collectivités détiennent dans la SAH, au profit d'ERILIA, après avoir exposé :

I. EXPOSÉ

1. Il existe, sous la dénomination « **SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT** » une société d'économie mixte au capital de 396 840,79 euros, dont le siège est situé Immeuble Le Kallisté, 670 Première Avenue à Antibes (06600), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes sous le numéro 305 082 836.
2. Le capital social de la Société est actuellement fixé à 396.840,79 € divisé en 26 031 actions dont la répartition est la suivante :
 - 14 399 actions, soit 55,30%, pour la Commune d'ANTIBES ;
 - 4 182 actions, soit 16,10%, pour la CASA ;
 - 2 975 actions, soit 11,40% pour la Commune de VALLAURIS.Le solde du capital, soit 4 475 actions ou 17,20% des actions, est réparti entre divers actionnaires n'ayant pas la qualité de collectivités ou de groupement de collectivités. Sa répartition détaillée figure en Annexe 1 du présent Protocole.
3. ERILIA, société anonyme d'HLM est un acteur reconnu du territoire de la Région Sud. Bailleur social historique des Alpes-Maritimes, présente à travers une agence de près de 40 personnes, dont une équipe antiboise de 8 personnes chargées du développement, ERILIA entend s'associer aux objectifs des collectivités quant à la réalisation de leur PLH 3 marqué par une forte ambition.
4. Par la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, l'Etat a imposé au secteur du logement social une restructuration.

Et notamment, en son article 81, codifié à l'article L481-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat pour les SEM agréées, catégorie dont relève SAH, l'Etat impose que, à compter du 1er janvier 2021, tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 12.000 logements sociaux doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Or, la Société n'atteint pas ce seuil, ce qui l'oblige à s'adosser à un groupe plus important.

Cette contrainte, fixée par la Loi, ne contient aucune obligation de transparence en ce qui concerne le choix du nouveau « Groupe » appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit un juste dédommagement pour les Collectivités membres qu'elle évince de fait.

Dans ce cadre, la filialisation directe ou indirecte se serait traduite, en l'absence de procédure particulière décidée, par une difficulté, voire une impossibilité, d'influer sur la stratégie de ce «Groupe» afin d'atteindre les objectifs que se sont fixés les Collectivités en la matière ; que ce soit en termes de production de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété, ainsi que de rénovation du parc existant. Elle se serait également traduite par une perte, au moins partielle, de maîtrise des attributions des logements par les élus locaux.

Aussi, les Collectivités ont décidé de mettre en œuvre une solution transparente afin de permettre d'atteindre, sans confiscation de leurs droits patrimoniaux, les objectifs qu'elles se sont fixés, à savoir :

- > La poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité, notamment environnementale, et du bon entretien du parc immobilier ;
- > La maîtrise de l'attribution des logements ;
- > La juste valorisation du patrimoine de la Société.

Il a ainsi été décidé d'organiser une procédure de consultation ouverte à l'effet de parvenir à la cession d'actions détenues par les Collectivités dans la Société avant le 31 décembre 2020.

Dans ce cadre, et dans le souci de susciter la meilleure proposition, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de publicité préalable afin de permettre à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester.

C'est en ce sens que les assemblées délibérantes des Collectivités se sont prononcées toutes trois à l'unanimité :

- > Par une délibération du 14 septembre 2020 pour la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS ;
- > Par une délibération du 25 septembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- > Par une délibération du 29 septembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS.

Dans ce cadre, la procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- > Remise de la première offre des candidats aux Collectivités le 29 octobre 2020 ;
- > Organisation des premiers entretiens avec les candidats par visio conférence le 12 novembre 2020 ;
- > Remise de la seconde offre des candidats aux Collectivités le 19 novembre 2020 ;
- > Organisation du second entretien avec les candidats en présentiel en Mairie d'Antibes le 23 novembre 2020 ;
- > Remise de l'offre finale des candidats aux Collectivités le 26 novembre 2020.

ERILIA a été désignée lauréate à l'issue de cette consultation.

Les Collectivités ont alors approuvé la vente de leurs actions à ERILIA par délibération de leurs organes délibérants :

- > Conseil municipal du 18 décembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- > Conseil municipal du 18 décembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS ;
- > Conseil communautaire du 21 décembre 2020 pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

4. Pacte Engageant pour la solidarité urbaine et le logement social

Corrélativement au présent Protocole, les Parties ont convenu d'un PACTE ENGAGEANT POUR LA SOLIDARITE URBAINE ET LE LOGEMENT SOCIAL joint en Annexe 2.

Ce Pacte Engageant se veut une réponse originale et innovante à la crise du logement sur le littoral méditerranéen, par lequel les Collectivités et ERILIA contractualisent des objectifs sociaux de long terme, s'inscrivant ainsi pleinement dans le cadre des politiques publiques de l'Habitat.

Face au défi de la crise de l'habitat, les Communes d'ANTIBES et de VALLAURIS ainsi que la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis ont souhaité répondre aux attentes de leurs concitoyens en matière de logement social et, simultanément, aux exigences de la Loi Elan qui vient organiser la restructuration du secteur hlm.

Situées au cœur de zones tendues, les Collectivités ont voulu se doter d'un outil puissant à travers ce Pacte Engageant de Solidarité Urbaine avec ERILIA. En organisant la cession leur participation au capital de la société SAH, détenues respectivement à 55,30% par la Commune d'ANTIBES, 16,10%, par la CASA et 11,40% par la Commune de VALLAURIS, elles ont contractualisé la mise en place d'un partenariat de long terme dont l'objectif est la résolution de la crise du logement sur leur territoire.

Par là même, les collectivités se conforment à la Loi ELAN, (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui impose la concentration contrainte du secteur du logement social, notamment, son article 81, qui dispose que, à compter du 1er janvier 2021, tout organisme opérant dans le secteur de l'habitation à loyer modéré doté de moins de 12.000 logements sociaux, doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Ce faisant, ce Pacte Engageant oblige les partenaires à poursuivre et amplifier leurs efforts en matière de construction et de développement durable. Il est rappelé que le logement est la priorité des collectivités qui ont, d'ores et déjà, sur la période du précédent PLH 2, lancé la construction de 2012 à 2017 de 500 logements locatifs sociaux.

A ce titre, ce Pacte Engageant prévoit la construction de 2700 logements neufs sous dix ans, soit plus de la moitié des logements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la Loi SRU.

L'autre but poursuivi par les collectivités est le service rendu aux 2000 familles locataires de la SAH avec 441 réhabilitations programmées. L'ensemble des logements énergivores seront résorbés sous trois ans.

Au total, ce sont près de 500 millions d'euros qui seront investis sur le territoire de la CASA, au service du bien être des locataires, des habitants et de la prospérité des entreprises.

En contrepartie, les Collectivités s'engagent à soutenir financièrement le programme d'investissement d'ERILIA par l'attribution de subventions et de garanties d'emprunt, tant en matière de construction neuve que de réhabilitation.

5. Le présent Protocole a donc pour objet de définir les conditions de la Cession de 82,77% du capital soit 21 545 actions de la Société par les Collectivités à ERILIA, représentant la totalité de leur participation moins 11 actions au capital de la Société, telles qu'elles ont été arrêtées par les Parties, pour un montant total à verser aux collectivités de 109 323 423,55 € répartis comme suit:
 - > Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions
 - > CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions
 - > Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions
6. Il a notamment pour objet de définir :
 - les conditions auxquelles sont cédées ce jour un Premier bloc d'actions de la Société, soit 8 539 actions représentant 32,80% de son capital par les Collectivités à ERILIA,
 - corrélativement à la signature d'un Pacte de contrôle conjoint entre les Collectivités et ERILIA permettant ainsi à la Société d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social tel que défini à l'article L.423-1-1 du CCH (Annexe 3),
 - ainsi que les conditions dans lesquelles sera cédé le Second bloc d'actions de la Société, soit 13 006 actions, représentant 49,96% de son capital social, au plus tard le 31 mars 2021 (les Collectivités conservant 11 actions), pouvant notamment permettre de faire suivre immédiatement cette seconde cession de l'absorption par voie de fusion de la Société par ERILIA, afin de maintenir la qualité de société d'économie mixte agréée de la Société. Il est précisé qu'ERILIA a déjà entrepris de présenter son projet de fusion aux services du Ministère du Logement, de l'Egalité, des Territoires et de la Ruralité, afin de les informer de l'opération.

8. Il est expressément précisé que cette opération a été souhaitée et conçue dans une optique de maintien de l'ensemble des emplois de la Société et de toutes les conditions salariales actuellement en vigueur au sein de la SAH.

II. CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DEFINITIONS - INTERPRETATION

Définitions

Dans le présent Protocole, les termes suivants ont la signification qui leur est attribuée ci-après :

Collectivités	a la signification qui lui est attribuée dans la comparution des Parties ;
Actions	désigne les 21 545 actions de la Société ; a la signification qui lui est attribuée dans la comparution des Parties ;
Date de Réalisation	désigne la Date de Réalisation de la cession du Second bloc d'actions;
Décisions	Décisions de la Société visées à l'article 3 du présent Protocole ;
Fusion	désigne la fusion de la Société avec ERILIA prévue comme devant intervenir au plus tard le 31 mars 2021 ;
Jour Ouvré	désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France au sens de l'article L. 3133-1 du Code du travail ;
Pacte	désigne le projet de pacte de contrôle conjoint relatif à la Société signé ce jour entre les Collectivités et ERILIA en conséquence de la cession du Premier bloc d'actions ;
Pacte Engageant	désigne le projet de pacte engageant pour la solidarité urbaine et logement social signé ce jour entre les Collectivités et ERILIA ;
Partie	a la signification qui lui est attribuée dans la comparution des Parties ;
Premier Bloc d'actions	désigne les 8 539 actions de la Société qui sont cédées ce jour ;

Protocole	désigne le présent protocole (en ce compris son préambule et ses Annexes) ;
Second bloc d'actions	désigne les 13 006 actions de la Société qui seront cédées à la Date de Réalisation ;
Société	a la signification qui lui est attribuée dans le préambule de ce Protocole ;
Statuts	désigne les statuts de la Société ;
Cession	a la signification qui lui est attribuée dans le préambule de ce Protocole.

Interprétation

Dans le présent Protocole, sauf stipulation expresse contraire :

- toute référence aux Articles et Annexes se rapporte aux articles ou annexes de ce Protocole ;
- pour le calcul de tout délai pour les besoins de ce Protocole, il sera fait application des dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile ;
- la signification attribuée aux termes définis dans le présent Protocole s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes et, le cas échéant, à leurs autres formes grammaticales ;
- les titres des Articles et des Annexes de ce Protocole ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni leur interprétation ;
- les Collectivités cédantes agissent conjointement et non solidairement au titre de ce Protocole ;
- les termes "en ce inclus", "y compris", "notamment" ou "en particulier" et tout autre terme ayant le même sens ne sont pas limitatifs.

ARTICLE 2 : CESSIION DES ACTIONS

Les Parties entendent expressément préciser que la Cession porte sur l'ensemble des actions détenues par les Collectivités à la date des présentes portant sur 82,77% du capital de la Société pour lesquelles ERILIA a formulé une offre d'acquisition et que l'acquisition par ERILIA de 82,77% du capital de la Société constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement des Parties.

Néanmoins et afin d'assurer le respect par la Société de l'ensemble des dispositions réglementant les sociétés d'économie mixte agréés en application des dispositions de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après le « CCH »), les Collectivités ont accepté la proposition substitutive à celle figurant dans l'appel à manifestation d'intérêt qu'elles ont initié effectuée par ERILIA faisant que la Cession se réalisera en deux blocs.

Il est expressément précisé que cette opération a été réalisée en tenant compte de l'engagement d'ERILIA de maintenir l'ensemble des conditions salariales existant au sein de SAH et de proposer, si cela s'avérait avantageux après diagnostic, de faire bénéficier les collaborateurs de SAH de l'ensemble des dispositifs sociaux et de structure de rémunération en vigueur au sein de ERILIA.

2.1 CONDITIONS COMMUNES A LA CESSION DES DEUX BLOCS D' ACTIONS

2.1.1 Prix de cession unitaire par Action

Il est convenu entre les Parties que le prix de cession des Actions arrêté entre elles à l'issue de la Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêts est un prix unitaire par Action de cinq mille soixante-quatorze euros et dix-neuf centimes (5.074,19 €).

2.1.2 Garantie d'actif et de passif

Il est expressément convenu que la Cession est consentie sous les garanties ordinaires et de droit et que, bien qu'emportant le transfert de contrôle de la Société, elle n'est assortie d'aucune garantie d'actif et de passif demandée aux Collectivités par ERILIA, cette dernière renonçant expressément à solliciter une telle garantie.

2.1.3 Transfert de propriété et de jouissance

ERILIA devient propriétaire des Actions Cédées à compter de ce jour pour le Premier bloc d'actions et le deviendra à la Date de Réalisation pour le Second bloc d'actions et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Actions.

2.1.4 Déclarations des Collectivités s'agissant des Actions objet de la Cession

Les Collectivités déclarent :

- que les Actions sont valablement inscrites en comptabilité-titres dans les registres de la Société ;
- que les Actions :
 - sont leur pleine et entière propriété,
 - sont libres de tout nantissement, privilège, sûreté, mesure d'exécution et autre engagement de quelque nature que ce soit à l'égard des tiers,
- que toutes procédures nécessaires à la validité et à l'opposabilité de leur transfert de propriété à l'égard de la Société et des tiers ont été dûment respectées, et que, notamment la Cession a été dûment agréée par le conseil d'administration de la SAH du 14 décembre 2020 ;
- qu'elles ont été intégralement remplies de leurs droits au titre des dividendes versés par la Société, le cas échéant, et qu'elles ne sont en mesure de lui réclamer une somme quelconque à ce titre ;

En conséquence, à compter de la date des présentes pour le Premier bloc d'actions et à compter de la Date de Réalisation pour le Second Bloc d'actions, tout dividende, acompte sur dividende ou tout autre produit revenant aux Actions qui serait, le cas échéant, mis en distribution, quelle que soit l'origine des répartitions, bénéficiera exclusivement et totalement à ERILIA.

- que la Société aura procédé, le cas échéant, au formalisme requis par les articles 23-1 et suivants du Code de commerce imposant d'informer préalablement les salariés de la cession pour qu'ils puissent présenter une offre d'achat sur ces actions.

2.2 CESSION DU PREMIER BLOC D' ACTIONS A LA SIGNATURE DU PROTOCOLE

Par les présentes, les Collectivités cèdent ensemble ce jour à ERILIA, qui l'accepte, sous les conditions ordinaires et de droit en la matière et rappelées au présent protocole, 8 539 actions de la Société, représentant 32,80 % du capital social de la Société (le « Premier bloc d'actions »), soit :

- 5 861 actions cédées par la Commune d'ANTIBES, pour un prix global de 29 739 827,59 €

- 1 501 actions cédées par la CASA, pour un prix global de 7 616 359,19 €
- 1 177 actions cédées par la Commune de VALLAURIS, pour un prix global de 5 972 321,63 €

Ce jour, les Collectivités ont remis à ERILIA les ordres de mouvement correspondants ainsi que les formulaires permettant d'enregistrer lesdites cessions d'actions.

A ce titre, ERILIA s'engage à faire effectuer ce même jour la transcription de la cession objet des présentes dans les registres et les comptes individuels d'actionnaires de la Société.

Les prix de cession sont payés comptant ce jour par virement par ERILIA aux Collectivités, sur les comptes désignés par ces dernières.

Les Collectivités consentent bonne et valable quittance de ces paiements.

2.3 ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE FUSION DE LA SOCIETE ET D'ERILIA

Les Parties et la Société, intervenant aux présentes, ont d'ores et déjà engagé les premières démarches préparatoires visant à réalisation la Fusion, régie par les dispositions de l'article L.411-2-1 du CCH.

Elles s'engagent, par les présentes, à poursuivre ces démarches et à mettre en œuvre les meilleurs efforts et moyens possibles pour permettre la Fusion au 31 mars 2021, étant précisé qu'ERILIA fera son affaire personnelle de toutes les diligences nécessaires à l'effet d'obtenir l'autorisation préfectorale de l'augmentation de capital résultant de la Fusion requise à la clause-type 5 figurant en annexe à l'article R.422-1 du CCH.

Ainsi, ERILIA fera son affaire personnelle de toute conséquence préjudiciable, y compris en cas de refus de la fusion, sans rechercher en responsabilité les collectivités cédantes qui seront donc garanties de la réalisation de la vente du Second bloc., En contrepartie, les collectivités s'engagent à soutenir pleinement cette démarche de fusion.

ERILIA et la Société s'engagent notamment, avec, pour la Société et si nécessaire, l'assistance d'ERILIA qui s'engage à lui apporter tout le support nécessaire, à arrêter leurs comptes annuels au 31 décembre 2020 devant servir de comptes de référence pour la Fusion avant le 15 février 2021.

La Société accepte de transmettre à ERILIA l'ensemble des informations et documents nécessaires à la préparation de la Fusion, tant au plan juridique et financier qu'opérationnel, étant précisé qu'ERILIA s'engage à conserver comme confidentielles l'ensemble des informations qui lui seront transmises à cette occasion.

La Société et ERILIA mettront en place un Comité technique de Pilotage de la Fusion, auquel les Collectivités pourront être représentées.

La Société et ERILIA retiendront le procédé de la fusion-renonciation, l'acquisition du Second bloc d'actions constituant une condition suspensive à la réalisation de la Fusion.

Seuls les actionnaires autres que les Collectivités de la Société à la réalisation de la Fusion seront rémunérés par des actions d'ERILIA émises en rémunération de la Fusion.

A l'issue de réalisation de l'opération, et afin de garantir la bonne exécution du Pacte Engageant, ERILIA proposera aux collectivités de siéger au sein de son conseil d'administration en qualité de censeur.

La Société s'engage à informer ERILIA ainsi que les Collectivités sans délai de tout évènement significatif susceptible d'impacter les conditions et modalités de réalisation de la Fusion.

2.4 CESSION DU SECOND BLOC D'ACTIONS A LA DATE DE REALISATION

Par les présentes, les Collectivités s'engagent à céder à ERILIA, qui s'engage à acquérir sans aucune condition, le 31 mars 2021 au plus tard ou à toute date antérieure qui serait convenue entre les Parties en fonction de l'évolution du processus de fusion, qui représente la Date de Réalisation, le Second bloc d'actions de 13 006 actions représentant 49,96% du capital de la Société (les Collectivités conservant 11 actions de la Société), soit :

- 8 533 actions cédées par la Commune d'ANTIBES, pour un prix global de 43 298 063,27 € ;
- 2 680 actions cédées par la CASA, pour un prix global de 13 598 829,20 € ;
- 1 793 actions cédées par la Commune de VALLAURIS, pour un prix global de 9 098 022,67 €.

Dans le cas où, pour des raisons qui seraient totalement indépendantes de la volonté des Parties, la Date de Réalisation maximale au 31 mars 2021 ne pourrait être respectée, la Date de Réalisation pourra être décalée par simple échange de courriers entre les Parties, étant précisé qu'un tel décalage ne saurait intervenir au-delà du 30 juin 2021, date limite à compter de laquelle ERILIA deviendra propriétaire des actions du Second bloc.

ERILIA verse ce jour, à la demande expresse des Collectivités, et à titre d'acompte sur les prix de vente du Second bloc d'actions, la somme de 15 000 000 € aux Collectivités, répartis comme suit :

- 9 841 500 € à la Commune d'ANTIBES, à titre d'acompte sur le prix des 8 533 actions restant à acquérir ;
- 3 091 500 € à la CASA, à titre d'acompte sur le prix des 2 680 actions restant à acquérir ;
- 2 067 000 € à la Commune de VALLAURIS, à titre d'acompte sur le prix des 1 793 actions restant à acquérir.

A la Date de Réalisation, les Collectivités remettront à ERILIA les ordres de mouvement correspondants ainsi que les formulaires permettant d'enregistrer lesdites cessions d'actions contre paiement des prix de cession restant à régler :

- 33 456 563,27 € à la Commune d'ANTIBES, au titre du solde sur le prix des 8 533 actions restant à acquérir ;
- 10 507 329,20 € à la CASA, au titre du solde sur le prix des 2 680 actions restant à acquérir ;
- 7 031 022,67 € à la Commune de VALLAURIS, au titre du solde sur le prix des 1 793 actions restant à acquérir

A la Date de Réalisation, les Collectivités et la Société remettront à ERILIA :

- (i) le registre des mouvements de titres de la Société et les comptes individuels d'actionnaires de la Société à jour de tous les transferts d'actions réalisés à la Date de Réalisation ;
- (ii) les registres des procès-verbaux à jour et les feuilles de présence des assemblées générales de la Société et du Conseil d'administration ;
- (iii) la liste des comptes bancaires de la Société ainsi que la liste des signatures autorisées et des détenteurs de cartes de paiement.

ARTICLE 3 : GESTION DE LA SOCIETE JUSQU'A LA DATE DE REALISATION

A compter de la date de ce Protocole et jusqu'à la Date de Réalisation, sous réserve des opérations (i) qui seraient requises en application des lois et règlements, d'une autorisation ou d'une décision ou injonction d'une autorité, d'un tribunal ou d'un tribunal arbitral ou en vertu d'une obligation à laquelle la

Société serait d'ores et déjà tenue à la date de ce Protocole, (ii) qui seraient envisagées ou requises en application de ce Protocole ou (iii) qui auraient fait l'objet d'un accord préalable écrit d'ERILIA, les Collectivités s'engagent à faire en sorte que la Société gère ses activités dans le cours normal des affaires et à ce qu'elle n'effectue aucune opération contrevenant aux stipulations de ce Protocole.

En particulier, les Collectivités et la Société s'engagent :

- à ce que la Société soit gérée raisonnablement dans le cours normal de son activité, conformément à la pratique habituelle ;

- à ce que la Société agisse raisonnablement et avec prudence dans le cadre de l'exécution des contrats auxquels la Société est partie, en faisant valoir ses droits à bonne date et en exécutant en temps utile ses obligations, à ne conclure aucun avenant auxdits contrats, à ne renoncer à aucun droit et plus généralement, à ne consentir à aucune modification desdits contrats sans l'accord préalable et écrit d'ERILIA ; et

- à ce que la Société ne prenne aucune des Décisions listées ci-après, sauf à recueillir préalablement l'accord écrit d'ERILIA. A défaut de réponse d'ERILIA dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la demande des Collectivités, cet accord sera réputé donné. En cas d'urgence justifiée, les Collectivités pourront solliciter un accord dans un délai plus court indiqué dans leur demande (ce délai ne pouvant être inférieur à deux (2) Jours Ouvrés), auquel cas le défaut de réponse d'ERILIA dans ce délai vaudra accord.

En cas de notification par ERILIA de son désaccord, les Collectivités et la Société ne pourront pas mettre en œuvre la décision faisant l'objet de la demande.

Les Collectivités s'engagent en outre à s'abstenir de faire quoi que ce soit qui puisse constituer un manquement aux déclarations réalisées au présent Protocole.

Les Décisions concernées sont les suivantes :

- L'approbation (ou la modification) du Plan Stratégique de Patrimoine ;
- L'approbation (ou la modification) du Plan à Moyen Terme ;
- L'approbation (ou la modification) du budget de la Société ;
- L'engagement de toute nouvelle activité, quelle qu'elle soit, y compris entrant dans l'objet social ;
- Toute décision emportant des ruptures d'un ou plusieurs contrats de travail ;
- Toute modification des contrats de travail de quelque sorte que ce soit et/ou de la rémunération ou des modalités de remboursement des frais du personnel existant, à ne procéder à aucune augmentation des avantages dont bénéficie le personnel existant, y compris les primes, pensions, retraites ou dispositions similaires ;
- Tout projet d'embauche de tout personnel, y compris intérimaire ;
- Toute modification du statut collectif du personnel, en ce compris accords et usages, de quelque sorte que ce soit ;
- La conclusion, en cas de litige, de toute transaction ou tout compromis ;
- L'approbation (ou la modification) des termes des conventions d'utilité sociale et de leur conclusion avec les autorités compétentes ;
- L'arrêté des comptes sociaux de la Société ;

- Toute décision ou proposition de distribution par la Société aux actionnaires, de quelque nature que ce soit, et notamment toute distribution de dividendes, acomptes, réserves, report à nouveau ou primes d'émission ;
- Les opérations d'investissement et de désinvestissement, comprenant toutes ventes ou acquisitions de tous biens, dès le premier euro ;
- La conclusion de tout prêt, emprunt, crédit ou avance en dehors du Plan à Moyen Terme dès le premier euro ;
- L'octroi de toute caution, aval ou garantie, sûreté, privilège et autre droit quelconque au profit de tiers ;
- Toute prise ou cession de toute participation (inclus toute souscription), directe ou indirecte, dans toute société, toute joint-venture ou groupement d'intérêt économique, groupement ou organisme créée ou à créer ; toute participation, directe ou indirecte ;
- Toute décision d'agrément d'un tiers pressenti pour acquérir ou souscrire des actions de la Société ;
- Toute décision pouvant entraîner une modification, immédiate ou à terme, du capital de la Société ;
- Toute opération de fusion, apport partiel d'actif, scission, liquidation ou de dissolution de la Société ;
- Toute modification des statuts de la Société ;
- La désignation des commissaires aux comptes de la Société ;
- La convocation des assemblées générales extraordinaires et la détermination de leur ordre du jour ;
- La conclusion de toute convention réglementée ;
- Toute décision soumise à l'assemblée générale des actionnaires.

Plus particulièrement, la Société s'engage à ne constituer aucun gage, hypothèque, nantissement, opposition, revendication, saisie ou charge quelconque, conventionnel ou judiciaire, sur les biens de la Société.

Plus particulièrement, les Collectivités s'engagent :

- i. à ne prendre aucune décision, ni ne participer à aucune opération susceptible de modifier de manière importante la situation financière, comptable ou institutionnelle de la Société, sans l'accord préalable et écrit d'ERILIA ;
- ii. à ne conclure aucun accord, engagement ou contrat limitant ou restreignant d'une quelconque manière leur droit de transférer la propriété des Actions, ou ayant pour objet l'émission par la Société de tout titre ou le remboursement par la Société d'un ou plusieurs titres ;
- iii. à prévenir, sans délai, ERILIA de toute aggravation significative du passif de la Société et notamment de la survenance d'un état de cessation des paiements qui serait portée à sa connaissance ;
- iv. à ne procéder à aucune modification des statuts de la Société ;

- v. à ce qu'aucune distribution de dividendes ou qu'aucun acompte sur distribution de dividendes n'intervienne au sein de la Société ;
- vi. à informer ERILIA de tout apport en compte-courant d'associé à la Société.

ARTICLE 4 : DECLARATIONS ET GARANTIES RECIPROQUES DES PARTIES

Chacune des Parties déclare et garantit aux autres Parties que les déclarations énoncées ci-après sont exactes et sincères à la date de ce Protocole et à la Date de Réalisation.

Chaque Partie a été régulièrement constituée et existe valablement conformément aux lois et règlements applicables en France et a le pouvoir et la capacité de conclure le présent Protocole et exécuter les obligations qui en résultent. La signature par la Partie concernée de ce Protocole et l'exécution des obligations qui en résultent ont été valablement autorisées par les organes sociaux compétents ou organes délibérants de la Partie concernée et aucune autre autorisation ou formalité n'est requise de cette Partie à cet effet. Le présent Protocole constitue un engagement valable, ayant force obligatoire à son encontre conformément aux termes des présentes.

Ni la conclusion, ni l'exécution de ce Protocole, ni la mise en œuvre du Pacte de contrôle conjoint par la Partie concernée ne constitue ou ne résultera en (i) un manquement à ses statuts (ou autre document constitutif), (ii) un manquement à, ou un cas de défaut aux termes de, tout engagement contractuel liant la Partie concernée ou la Société, ou (iii) un manquement par la Partie concernée aux lois et règlements ou à une décision ou injonction d'une autorité ou d'un tribunal arbitral ou à une autorisation applicable à cette Partie ou une partie de ses actifs.

La Partie concernée déclare qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements. Aucune résolution n'a été approuvée et aucune réunion n'a été convoquée à l'effet de procéder à sa dissolution ou à sa liquidation. Cette Partie ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, sauvegarde (y compris de sauvegarde accélérée), redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou autre procédure similaire, en ce inclus toute procédure ou mesure de prévention et règlement amiable des difficultés des entreprises, en application des lois et règlements applicables en pareille matière.

ARTICLE 5 : NOTIFICATIONS

Toute correspondance ou notification requise ou prévue par ce Protocole devra être faite par écrit (i) par lettre remise en main propre contre récépissé, (ii) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales), (iii) par acte extrajudiciaire, par porteur ou (iv) par courrier électronique confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée au plus tard le Jour Ouvré suivant, adressé ainsi qu'indiqué ci-après, à moins qu'une Partie n'ait notifié l'autre Partie, conformément au présent article, d'un changement d'adresse :

Pour la Commune d'ANTIBES

Monsieur Stéphane PINTRE – Directeur Général des Services
stephane.pintre@ville-antibes.fr

Pour la CASA

Monsieur Alexandre FOLLOT – Directeur Général Adjoint
a.follot@agglo-casa.fr

Pour la Commune de VALLAURIS

Madame Valérie PAUT – Directrice Générale Adjointe
vpaut@vallauris.fr

Pour ERILIA

Monsieur Antoine ROUSSELIE – Directeur des Grands Projets et de l'Innovation
antoine.rousellie@erilia.fr

Pour SAH

Marie Claude ROULET – Directrice
mcroulet@sa-habitat.fr

Toute correspondance ou notification en application de ce Protocole sera réputée avoir été reçue (i) à la date apposée sur le reçu par le destinataire en cas de remise en main propre, (ii) à la date de première présentation lorsqu'elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un procédé équivalent pour les notifications internationales), (iii) à la date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison, lorsqu'elle est faite par porteur ou (iv) à la date d'envoi du courrier électronique lorsqu'elle est faite par courrier électronique sous réserve de confirmation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée au plus tard le Jour Ouvré suivant.

ARTICLE 6 : TRANSMISSION

Aucune des Parties ne pourra, sans l'accord préalable écrit des autres Parties, céder ou transférer le bénéfice de tout ou partie de ses droits ou obligations au titre de ce Protocole, étant toutefois entendu que le présent Protocole liera les successeurs et ayants droits (en ce compris résultant d'une transmission universelle du patrimoine) respectifs des Parties et s'appliquera à leur bénéfice.

ARTICLE 7 : FRAIS

Les Parties supporteront chacune les frais et coûts qu'elles auront encourus pour la préparation, la négociation et, sauf stipulation contraire, l'exécution de ce Protocole, y compris tous frais, honoraires et débours de conseils.

Concernant les droits d'enregistrement dus au titre de la Cession, qui seront supportés par ERILIA, il est déclaré que la Société dont les titres sont cédés n'est pas une personne morale à prépondérance immobilière aux termes de l'article 726 I 2° A alinéa 2 du Code général des impôts. Les droits d'enregistrement s'élèvent donc à 0,1 % du prix de cession.

ARTICLE 8 : INTEGRALITE DE L'ACCORD

Le présent Protocole (ainsi que les contrats et documents signés ou devant être signés en application du Protocole ou en lien avec celui-ci) constitue l'intégralité des accords et engagements entre les Parties en ce qui concerne son objet.

ARTICLE 9 : DEVOIR D'INFORMATION

Chaque Partie déclare avoir porté à la connaissance de l'autre Partie en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux Parties un devoir précontractuel d'information, l'ensemble des informations dont elle dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du Protocole, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Chaque Partie reconnaît avoir une parfaite compréhension des engagements souscrits au titre du Protocole.

ARTICLE 10 : MODIFICATION - RENONCIATION

Aucun avenant ni aucune modification de ce Protocole, ni aucune renonciation à l'une quelconque de ses stipulations, ne produira d'effet si elle ne résulte d'un écrit signé par chacune des Parties (ou la Partie concernée en cas de renonciation). La renonciation par une Partie à invoquer l'un de ses droits aux termes du Protocole dans un cas particulier ne constituera pas une renonciation à invoquer ce droit dans un autre cas ni une renonciation à invoquer un quelconque autre droit aux termes du Protocole.

ARTICLE 11 : AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations de ce Protocole serait déclarée nulle ou sans effet pour quelque motif que ce soit, l'application des autres stipulations de ce Protocole n'en sera pas affectée. Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi afin de substituer à cette stipulation une stipulation valable donnant autant que possible effet à l'intention des Parties.

ARTICLE 12 : EXECUTION FORCEEE

Chacune des Parties reconnaît que, si elle venait à ne pas respecter ses engagements au titre de ce Protocole, chaque Partie pourra en demander l'exécution forcée en justice des obligations prévues au présent Protocole, conformément à l'article 1221 du Code civil.

ARTICLE 13 : DROIT APPLICABLE

Le présent Protocole sera régi et interprété conformément au droit français.

ARTICLE 14 : JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige découlant de ce Protocole ou en relation avec celui-ci sera soumis à la compétence exclusive du tribunal compétent.

Fait à Antibes, le 22 décembre 2020 en 6 exemplaires originaux,

la Commune d'ANTIBES

Le Maire
Monsieur Jean Leonetti

la CASA

Le Président
Monsieur Jean Leonetti

la Commune de VALLAURIS

Le Maire
Monsieur Kevin Luciano

ERILIA

Le Directeur Général
Monsieur Frédéric Lavergne

SAH

La Présidente Directrice Générale
Madame Sophie Nasica

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Actionnariat de la SAH au 21/12/2020

Annexe 2 : Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social

Annexe 3 : Pacte d'actionnaires de contrôle conjoint de la SEM SOPHIA
ANTIPOLIS HABITAT

ANNEXE 1

REPARTITION DU CAPITAL DE SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE
Commune d'Antibes	14 399	55,30%
CASA	4 182	16,10%
Commune de Vallauris	2 975	11,40%
Compagnie Hoche	1 000	3,80%
Caisse d'Epargne Côte d'Azur	885	3,40%
CDC	460	1,80%
Crédit Lyonnais	500	1,90%
Habiter COGEAD	398	1,50%
LEGRAND SA	200	0,80%
SEREL	190	0,70%
BPCA	170	0,70%
LOGIAM	100	0,40%
Habitat en Région Participations	100	0,40%
Provençale de Participations	100	0,40%
Action Logement Immobilier	100	0,40%
Amallia	100	0,40%
Deromedi	100	0,40%
Franpart	50	0,20%
Syndicat des Fabricants de Poterie et Céramique	5	0,00%
Union locale des Syndicats Confédérés	5	0,00%
Syndicat des Artisans Potiers	5	0,00%
Syndicat CFDT Centre Hélio Marin	5	0,00%
M. BONFANT	1	0,00%
M. LESCOAN	1	0,00%
	TOTAL	100,00%

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 21/12/2020
Numéro : CC_2020_285
Nature : DE - Deliberations
Objet : Sophia Antipolis Habitat - Mise en oeuvre de la loi ELAN - Cession des participations détenues par les collectivités locales et pacte engageant pour le logement social - Approbation du choix de l'offre et autorisation de signature
Matière : 8,5 - Politique de la ville-habitat-logement

Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 15yTyYB

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 21/12/2020
Identifiant : 006-240600585-20201221-CC_2020_285-DE

Acte reçu

Date : 21/12/2020
Numéro interne : CC_2020_285
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Sophia Antipolis Habitat - Mise en oeuvre de la loi ELAN - Cession des participations détenues par les collectivités locales et pacte engageant pour le logement social - Approbation du choix de l'offre et autorisation de signature
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20201221-CC_2020_285-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 3

99_SE-006-240600585-20201221-CC_2020_285-DE-1-1_2.PDF
99_SE-006-240600585-20201221-CC_2020_285-DE-1-1_3.PDF
99_SE-006-240600585-20201221-CC_2020_285-DE-1-1_4.PDF

N